

염리제4 주택재개발정비구역 해제를 위한 의견청취의 건

의안번호	15-7
------	------

제출일자 : 2015. 1. .

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 염리제4 주택재개발정비구역 해제를 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 아현재정비촉진지구내 염리제4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 의거 토지등소유자의 50퍼센트 이상의 동의로 추진위원회가 승인이 취소(마포구 고시 제2014-5호)되어 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 구역별 현황

① 염리제4 주택재개발정비구역

(1) 구역현황

- 위 치 : 마포구 염리동 9번지 일대
 - 면 적 : 38,809㎡
 - 추진경위
 - 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정(시 고시 제2003-372호)
 - 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획승인(시 공고 제2004-1431호)
 - 2007. 11. 20 : 추진위원회 승인(170명/328명 : 동의율 51.83%)
 - 2010. 05. 06 : 정비구역 지정(서울시 고시 제2010-169호)
 - 2013. 12. 06 : 추진위원회 해산 신청서 접수(토지등 소유자 174명)
 - 2014. 01. 16 : 추진위원회 해산(마포구 고시 제2014-5호)
- ※ 토지등소유자 327명 중 174명 해산동의(53.2%)로 추진위원회 취소

- 2014. 07. 31 : 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역계약
 - 2014. 09. 05 : 정비구역해제 민원 제출
 - 2014. 09. 18 : 구역해제를 위한 주민 공람공고
- ※ 공람기간 : 2014. 9. 18 ~ 2014. 10. 17

(2) 염리제4 주택재개발정비구역 해제에 관한 사항

1) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(해제)

구분	구역 번호	위치	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	염리4	염리동 9번지 일대	3.9ha (38,809㎡)	190%	12층이하	50%	2	주택재개발 사업	전면개발	
변경	해제									

2) 정비계획 및 정비구역 결정내용(해제)

구역명	구역면적(㎡)	택지면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)		건축계획
			공원	도로	
염리제4 주택재개발 정비구역	38,809	28,373	3,668	6,768	- 9개동 626세대 - 용적률 : 239.65% - 평균층수 16층

3) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
계		38,809	-	38,809	100	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)38,809	38,809	100	
	제2종일반주거지역	38,809	감)38,809	-	-	

4) 정비계획 (해제)

가) 토지이용계획

결정구분	구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
기정	합계		38,809	100	
	정비기반시설 등	소계	9,489	24.5	기부채납 : 4,998.3m ²
		공원	3,242	8.4	
		도로	6,247	16.1	
	택지	소계	29,320	75.5	
		택지1	28,247.7	72.8	공동주택 및 부대복리시설
		택지2	1,072.3	2.7	종교시설
변경	합계		38,809	100	
	정비기반시설 등	소계	9,489	24.5	
		공원	3,242	8.4	해제
		도로	6,247	16.1	기존 기반시설로 환원
	택지	소계	29,320	75.5	
		택지1	28,247.7	72.8	해제
		택지2	1,072.3	2.7	해제

나) 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

※ () : 임시노선번호

결정구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	중로	1	427	20~23	국지도로	일반도로	298	염리동 14-1	대흥동 2-57	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.6)	
변경	중로	1	427	20	''	''	296	염리동 14-1	대흥동 2-57		변경
폐지	중로	2	(1)	15	''	''	213	대흥동 2-7	대흥동 3-29		
폐지	소로	1	(1)	10	''	''	172	염리동 8-80	염리동 486		
폐지	소로	3	263	6	''	''	97	염리동 10-71	염리동 10-81		
환원	소로	3	263	6	''	''	97	염리동 10-71	염리동 10-81		환원

2) 공원 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	
폐지	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	정비구역 해제에 따른 공원 폐지

다) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비개량 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	염리4주택재개발 정비구역	38,809	염리동 9번지일대	250			250		
변경	해 제								

2) 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수			
	명칭	면적(㎡)									
기정	신규	택지 1	28,247.7	염리동 9번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	110,000 이하 ※106,925.66	30 이하 ※26.66	232.1 이하 ※231.02	25층이하 (평균16층이하) ※평균 15.5층		
	신규	택지 2	1,072.3	염리동 488-7번지 일대	교회	관계법령에 따름					
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율				· 총세대수 : 644세대(분양 534세대, 임대 110세대) - 85㎡ 이하 : 577세대(89.6%) - 85㎡ 초과 : 67세대(10.4%)						
					구분 (전용면적)	계		분양		임대	
						세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
					합 계	644	100	534	82.92	110	17.08
					60㎡이하	283	43.94	173	26.86	110	17.08
					60㎡~85㎡이하	294	45.65	294	45.65		
					85㎡초과	67	10.41	67	10.41		
	임대주택 건립비율				기준	40㎡이하 (40~50%)		40㎡~50㎡이하 (40~50%)		50㎡~60㎡이하 (10~20%)	
				계획	48세대(43.64%)		50세대(45.45%)		12세대(10.91%)		
건축물 높이 완화에 관한 계획				· 건축물의 층수 제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) - 제2종일반주거지역(12층) 평균층수 16층이하 적용 · 공원의 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화(건축법 시행령 제85조 제5항) - 공원 남측으로 인접한 아파트							
변 경				해 제							

(3) 주민 공람공고 결과

- 근거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제4조3 제1항, 제2항
- 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지 등
- 공고일자 : 2014. 9. 18
 - ※열람기간 : 2014. 9. 18 ~ 2014. 10. 17
- 열람의견 : 제출된 의견 없음

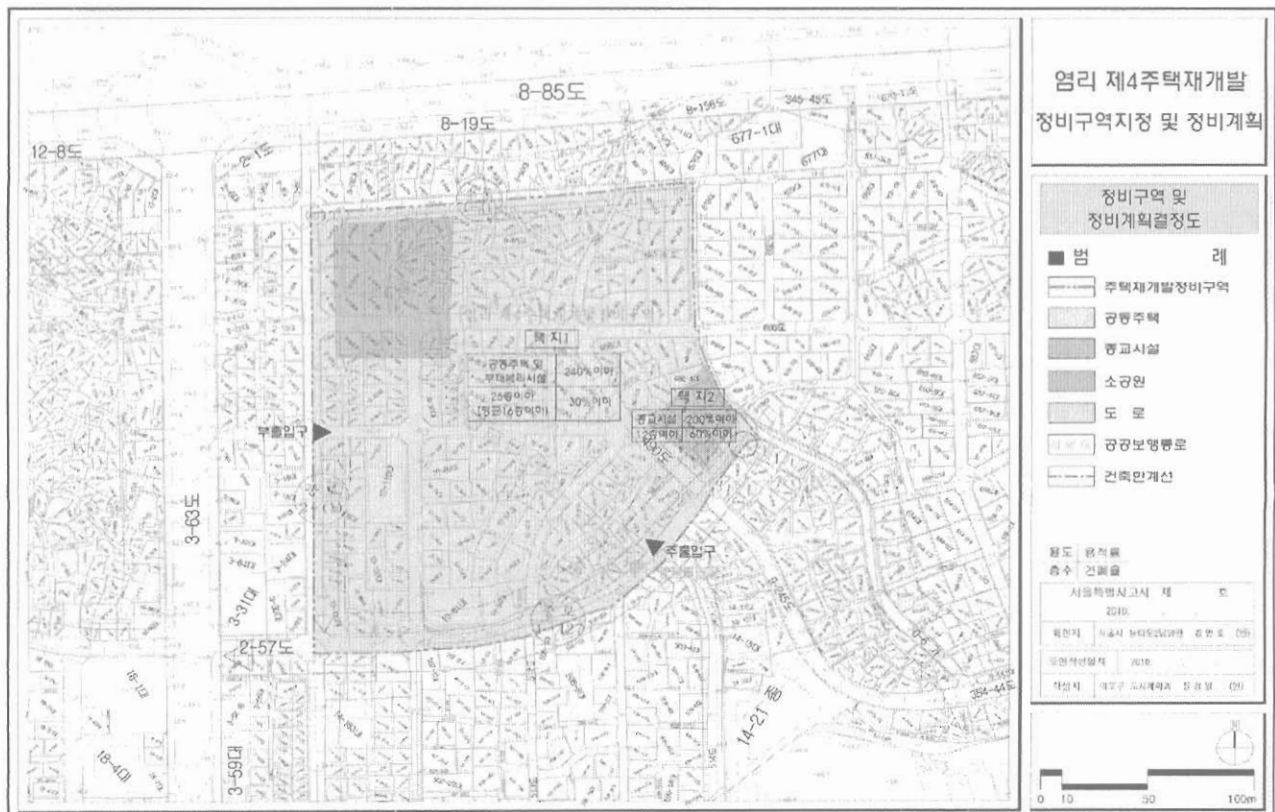
(4) 구역해제 사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2에 따라 추진위원회가 승인취소된 경우 같은 법 제4조의3 제1항 규정에 의거 정비구역등의 해제를 요청하여야 함
- 염리제4 주택재개발정비구역은 토지등 소유자 327명 중 174명이 추진위원회 해산동의서(동의율 53.2%)를 제출하여 추진위원회가 해산(승인취소) 됨에 따라 정비구역 해제 추진

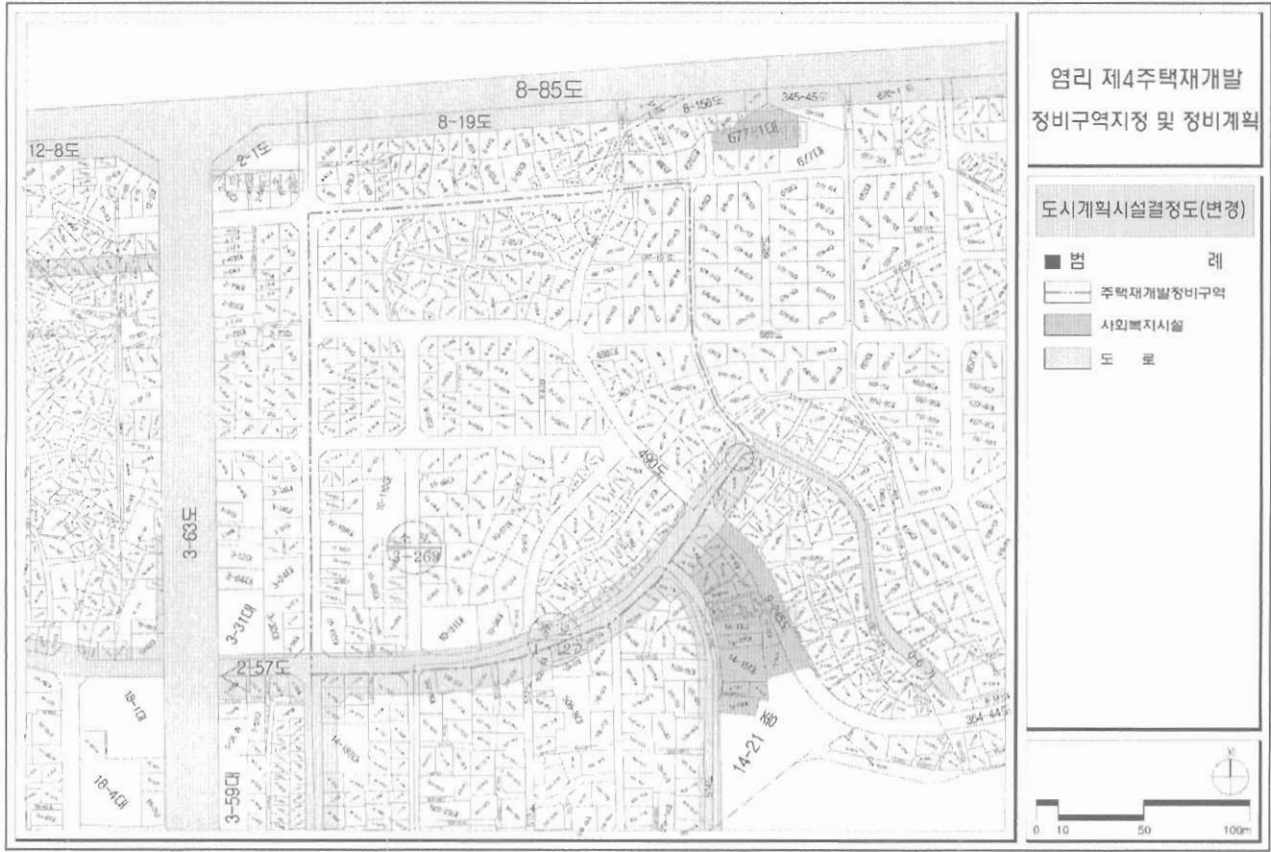
[붙임]

▣ 정비계획(구역) 결정도

(기정)



(변경)



4. 향후 추진절차

○ 정비구역 해제 요청(구→시)

○ 서울시 도시계획위원회 심의 → 정비구역 해제여부 결정 및 고시

※ 「도시및주거환경정비법」 제4조의3 제5항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원됨

염리제4 주택재개발정비구역 해제를
위한 의견청취의 건 검토보고서

2015년 1월 23일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김용범

염리제4 주택재개발정비구역 해제를 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 염리제4 주택재개발정비구역 해제를 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2015년 1월 12일(月), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2015년 1월 16일(金)

4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제3항 및 제16조제2항
- 「도시정비 촉진을 위한 특별법」 제8조 및 제13조제2항

5. 제안 이유

- 아현재정비촉진지구내 염리제4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 의거 토지 등 소유자의 50퍼센트 이상의 동의로 추진위원회가 승인이 취소(마포구 고시 제2014-5호)되어 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 추진 현황

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정(시 고시 제2003-372호)
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획승인
(시 공고 제2004-1431호)
- 2007. 11. 20 : 추진위원회 승인
(170명/328명 : 동의율 51.83%)
- 2010. 05. 06 : 정비구역 지정(서울시 고시 제2010-169호)
- 2013. 12. 06 : 추진위원회 해산 신청서 접수
(토지 등 소유자 174명)
- 2014. 01. 16 : 추진위원회 해산(마포구 고시 제2014-5호)
※ 토지등소유자 327명 중 174명 해산동의(53.2%)로 추진위원회 취소
- 2014. 07. 31 : 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역계약
- 2014. 09. 05 : 정비구역해제 민원 제출
- 2014. 09. 18 : 구역해제를 위한 주민 공람공고
※ 공람기간 : 2014. 9. 18 ~ 2014. 10. 17

7. 영리제4 주택재개발정비구역 해제에 관한 주요 내용

1) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(해제)

구분	구역 번호	위치	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	영리4	영리동 9번지 일대	3.9ha (38,809㎡)	190%	12층이하	50%	2	주택재개발 사업	전면개발	
변경	해 제									

2) 정비계획 및 정비구역 결정내용(해제)

구역명	구역면적(㎡)	택지면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)		건축계획
			공원	도로	
영리제4 주택재개발 정비구역	38,809	28,373	3,668	6,768	- 9개동 626세대 - 용적율 : 239.65% - 평균층수 16층

3) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
계		38,809	-	38,809	100	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)38,809	38,809	100	
	제2종일반주거지역	38,809	감)38,809	-	-	

4) 정비계획 (해제)

가) 토지이용계획

결정구분	구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기 정	합 계		38,809	100	
	정비기반 시설 등	소 계	9,489	24.5	기부채납 : 4,998.3㎡
		공 원	3,242	8.4	
		도 로	6,247	16.1	
	택 지	소 계	29,320	75.5	공동주택 및 부대복리시설 종교시설
		택 지1	28,247.7	72.8	
택 지2		1,072.3	2.7		
변 경	합 계		38,809	100	
	정비기반 시설 등	소 계	9,489	24.5	해제 기존 기반시설로 환원
		공 원	3,242	8.4	
		도 로	6,247	16.1	
	택 지	소 계	29,320	75.5	해제 해제
		택 지1	28,247.7	72.8	
택 지2		1,072.3	2.7		

나) 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

※ () : 임시노선번호

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연 장 (m)	위 치		최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	298	염리동14-1	대흥동2-57	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.6)	
변경	중로	1	427	20	''	''	296	염리동14-1	대흥동2-57		변경
폐지	중로	2	(1)	15	''	''	213	대흥동2-7	대흥동3-29		
폐지	소로	1	(1)	10	''	''	172	염리동8-80	염리동486		
폐지	소로	3	263	6	''	''	97	염리동10-71	염리동10-81		
환원	소로	3	263	6	''	''	97	염리동10-71	염리동10-81		환원

2) 공원 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	
폐지	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	정비구역 해제에 따른 공원 폐지

다) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	염리4주택재개발 정비구역	38,809	염리동 9번지일대	250			250		
변경	해 제								

2) 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		
	명칭	면적(㎡)								
기정	신규	택지 1	28,247.7	염리동 9번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	110,000 이하 ※106,925.66	30 이하 ※26.66	232.1 이하 ※231.02	25층이하 (평균16층이하) ※평균 15.5층	
	신규	택지 2	1,072.3	염리동 488-7번지 일대	교회	관계법령에 따름				
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 총세대수 : 644세대(분양 534세대, 임대 110세대) - 85㎡ 이하 : 577세대(89.6%) - 85㎡ 초과 : 67세대(10.4%)						
				구분 (전용면적)	계	분양		임대		
				세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)	
				합 계	644	100	534	82.92	110	17.08
				60㎡이하	283	43.94	173	26.86	110	17.08
				60㎡~85㎡이하	294	45.65	294	45.65		
				85㎡초과	67	10.41	67	10.41		
	임대주택 건립비율			기준	40㎡이하 (40~50%)	40㎡~50㎡이하 (40~50%)		50㎡~60㎡이하 (10~20%)		
			계획	48세대(43.64%)	50세대(45.45%)		12세대(10.91%)			
건축물 높이 완화에 관한 계획			· 건축물의 층수 제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) - 제2종일반주거지역(12층) 평균층수 16층이하 적용 · 공원의 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화(건축법 시행령 제85조 제5항) - 공원 남측으로 인접한 아파트							
변경			해 제							

8. 검토 의견

- 아현재정비촉진지구내 2차 2지구 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 의거 토지 등 소유자의 50퍼센트 이상의 동의로 추진위원회가 승인이 취소(마포구 고시 제2014-5호)되어 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.
- 2차 2지구 주택재개발정비구역은 2003년 11월 18일 아현뉴타운지구 지정이후 4년 만인 2007년 11월 20일에 과반수 주민 동의로 재건축 추진위를 구성하고, 3년 후 2010년 5월 6일에 구역지정된 지역임.
- 국제 금융위기의 여파로 사업추진이 어려워짐에 따라 찬반 주민 갈등이 심화되어 전국의 정비사업이 오도 가도 못하는 교착상태에 빠져 들었으며, 우리구의 정비사업들도 비켜갈 수 없었음.
- 2011년말 국회에서 정비사업의 출구를 마련하기 위해 구역해제 기준과 절차를 마련함에 따라 2차 2지구 주택재개발정비구역도 실태 조사를 거쳐 과반수 주민 동의로 지난 2014년 1월 16일 추진위원회가 해산(고시)됨.
- 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역 수행을 위하여 용역비를 확보 후 2014년 7월 31일 용역발주 진행 중에 있음.
- 당해 정비구역은 장기간 사업지연에 따른 재산권 행사의 어려움과 구역 내 토지 등 소유자의 과반수 이상의 사업추진에 대한 반대 의견이 있으므로 관련규정과 절차에 따라 정비구역을 먼저 해제하고, 용역결과에 따라 재정비촉진계획 변경을 서울시로 요청함이 타당하다고 사료됨.